

# ケイアイグループ店舗・事業部紹介

ケイアイホーム(アパマンショップ)各店とケイアイグループの各事業部、支店をご紹介します。



(株)ケイアイホーム神辺店 副店長 久永晋弥

## 今回は、(株)ケイアイホーム神辺店をご紹介します。

お客様の心を逃さない、小さな気配りが信頼に繋がる。

福山市の神辺町は、福山市で唯一人口が増え続けている町です。転入者もちらんのこと、エリア内の住替え需要も多く、次々と新規物件が建設されていて、まさに伸びゆく町という感じの地域です。神辺店は、昨年の7月に立ち上げたばかりの店舗で、今私は副店長を任されています。おかげさまで営業的にも順調に推移しています。今年度は、広島県内エリアで神辺店だけが5スター(全国のアパマンショップの中で、店舗づくり5部門で優

秀と認められる)を戴き、責任者として光栄の至りです。私の営業スタイルは、特別なことは何もありませんが、他社がやりそうでやらないことを地道に実行する事を心がけています。例えば、お客様に物件案内のメールを送る際、スーパーやコンビニ、学校、クリーニング店などが一目瞭然で分かるように周辺地図を必ず添付しています。その際、データ化した担当者の名刺も一緒に添付しています。地味で当たり前の事ですが、お客様の信頼を得るにはこうした一つ一つの小さな心配りが一番大事だと思っています。また最近では、インターネットに掲載した主な物件には必ず、不動産のプロとしての意見やコメントを付けるようにしています。パッと見て、

この物件はどんな人に向いているのかがより分かりやすくなったと、お客様には高評価を頂いています。この作業をスタッフ全員で徹底するように頑張って、「ネットを見ました」と言ってお来店されるお客様が増えたと実感しています。私の性格は、一言で言えばものすごく負けず嫌いなところがありません。高校時代の話ですが、先生に「学校へ来るな!!」と言われるほどの問題児でした。(笑)もう学校を辞めようと思いつめていた時、当時よく遊んでいた仲間から学校に戻るよう本気で説得され、「学校へ戻って、もう一度頑張ろう!」と決意しました。それからからはマジに勉強をして、ついに学年で1番の成績を獲得するまでになりました。あの頃の事は今でも忘れ



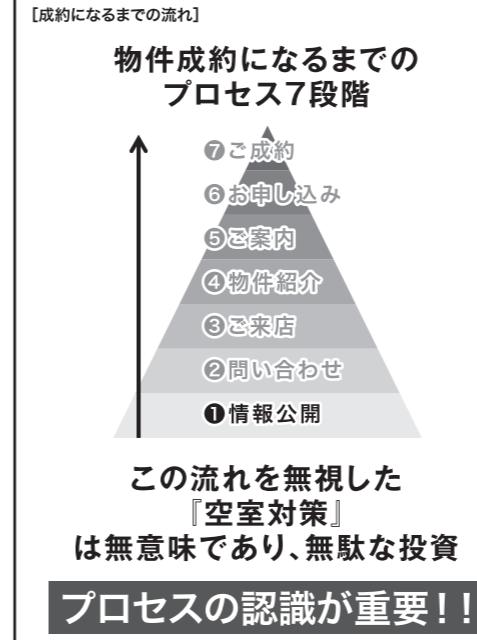
(株)ケイアイホーム 神辺店 〒720-2107 広島県福山市神辺町大字新道上3-1

られません。この会社に入社した後偶然その先生とお会いしました。「立派になったな」と言われて、ついこみ上げるものがありました。その時、高校時代の努力が全て報われた気持ちになりました。でも、その経験があったからこそ、どんな試練にでも立ち向かったら必ず克服できるという自信が付きました。今のところ趣味は車です。また食べ物で言えばパンが大好きなので、休日には愛車でベーカーリー巡りをすることが楽しみの一つです。

# オーナー様の「空室の悩み」を解消! Vol.5

このコーナーでは、「空室の悩み」を解消するための方法を解説いたします。今回は、前回に続きその最後のプロセスについてご説明します。

▼どう効率を高めるのか... 【プロセス1(情報公開)】 ネットを利用したお部屋探しの場合、物件の「問い合わせ」↓「ご来露出度と掲載データの質がポイントとなりま」↓「ご案内」↓「物件紹介」↓「ご案内」↓「お申し込み」↓「ご成約」となりす。従って、物件が豊富に掲載されていて、検索されやすい不動産検索サイトへの掲載が大切で、「ご成約」が最も重要と会社に任せているか」ではなく、「物件がより多くの人の目に触れているか」が重要です。



# ケイアイ通信

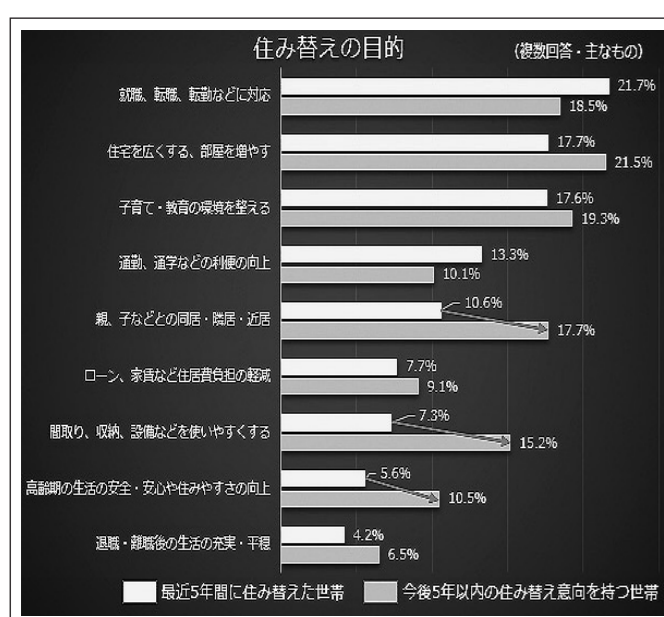
2015年 11月号

## 住み替えの目的は親子の近居、高齢期対応が増加!

国土交通省が公表した「平成25年住生活総合調査(確報集計)」の結果では、最近5年間のうちに実際に住み替えを実施した世帯、および今後5年以内に住み替える意向を持つ世帯について、それぞれその目的(理由)をまとめています。調査票に記載された項目から該当するもの2つを選ぶ方式によるものです。その調査において「最近5年間に住み替えをした世帯」は19.0%、「住み替えを行わずに現住居をリフォームした世帯」は21.0%となっており、全体の4割が過去5年以内に住み替え(賃貸を含む)もしくはリフォームをしています。今後5年以内に

の意向では住み替えが11.3%、リフォームが6.8%にとどまっています。何年も前から計画するというよりも、その場になって住み替えやリフォームを思い立つ世帯が多いという結果です。さて、住み替えの目的ですが、過去5年間の住み替え実施世帯および今後5年の住み替え意向世帯について比べたのが次のグラフです。なお、住み替え目的(理由)のうち、両方でポイントが高かった項目に絞って紹介いたします。

を広くする、部屋を増やす」も17.7%となつていますが、昭和58年調査では33.4%に達していたため30年間でほぼ半減したことになります。広さや部屋数については充足している世帯が増えてきたのでしょうか。ここで注目したいのは、「親、子などとの同居・隣居・近居」間取り、収納、設備などを使いやすいとする「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」の3項目です。いずれも過去5年間に住み替えた人に比べて、今後5年の意向におけるポイントが極めて大きくなっています。特に「親、子などとの同居・隣居・近居」は平成5年の調査で4.1%に過ぎず、5年前の平成20年調査でも5.3%にとどまっていました。



国土交通省「平成25年住生活総合調査(確報集計)」をもとに作成

黒木代表のひとことコラム  
いよいよ来年から、電力の全面自由化が実施されます。2000年から大規模な工場や百貨店では段階的に始まっていたのですが、来年の1月には乗換えの事前予約が始まり、4月からは全面的に実施される予定です。つまり、電力会社以外から誰でも電気を購入する事が出来るようになるわけですね。具体的には、電力関係事業者が加盟する「システム」により、送配電を行う事業者との契約等がワンストップで行われます。まだまだ目に見えない点も多くありますが、おそらく様々な企業の提携が行われ、色んなサービスや料金プランが出てくるでしょう。これからは、ライフスタイルやサービスマネジメントを考慮しながら、電力を使う時代がやってきたという事です。

### 全国の家賃・間取り動向及びグループ内の問い合わせ動向

## 「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

#### ■全国賃貸物件家賃動向

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	50,648	1.0%	63,017	0.6%	73,679	-1.7%	59,775	-1.0%	80%
千葉県	49,238	-0.3%	61,259	2.3%	74,389	3.1%	57,604	2.0%	77%
東京都	70,833	1.5%	84,773	0.1%	95,258	-5.4%	74,725	1.0%	100%
神奈川県	57,122	0.0%	74,527	0.0%	83,998	-5.4%	66,603	-0.3%	89%
静岡県	47,587	4.9%	55,500	0.1%	63,990	-0.6%	54,057	2.7%	72%
愛知県	44,935	-5.2%	58,452	2.8%	61,115	-21.8%	53,754	-5.9%	72%
奈良県	43,296	-6.8%	47,100	-14.1%	54,619	-12.2%	47,564	-7.5%	64%
京都府	49,843	0.0%	66,465	0.1%	75,743	3.7%	56,158	-0.4%	75%
大阪府	49,890	0.6%	64,072	-3.6%	72,014	1.5%	57,652	-0.6%	77%
兵庫県	49,118	-4.4%	63,955	-3.9%	77,171	3.6%	60,554	-1.2%	81%
鳥取県	40,053	-0.5%	48,625	1.9%	55,862	-0.4%	46,002	-0.5%	62%
岡山県	43,321	-1.6%	53,756	-2.1%	60,951	0.3%	50,580	-1.7%	68%
島根県	41,516	-8.2%	54,609	-2.0%	63,917	4.0%	49,765	-3.9%	67%
広島県	45,751	5.0%	56,885	0.6%	62,981	1.4%	53,544	1.2%	72%
山口県	36,980	1.4%	51,500	1.7%	59,704	3.0%	46,481	-4.5%	62%
徳島県	39,306	-3.8%	49,748	-5.8%	57,024	6.9%	47,292	-3.5%	63%
香川県	41,126	0.3%	52,110	1.1%	54,925	-5.3%	48,499	1.1%	65%
愛媛県	36,764	0.9%	48,810	0.3%	54,154	2.1%	45,764	1.1%	61%
高知県	41,085	3.7%	53,875	5.5%	60,018	-3.2%	47,268	-0.7%	63%
福岡県	44,875	1.5%	59,608	-1.5%	67,972	-1.6%	52,724	-1.5%	71%
全国	48,751	0.5%	57,314	-1.7%	65,330	-2.8%	54,461	-0.3%	73%

※資料出所：(株)全管協共済会 小額短期保険契約実績より  
 ※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。(サンプル件数：40,487件)

#### ■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	53,261	3.5%	71,084	-4.6%	64,215	-8.0%	62,853	-4.0%	84%
三原市	46,600	12.6%	59,400	4.4%	53,100	-22.5%	53,000	-4.7%	71%
福山市	40,300	-3.1%	58,400	-5.5%	58,100	9.4%	52,200	0.0%	70%
倉敷市	49,000	19.2%	53,333	-7.1%	53,000	-36.2%	50,133	-12.6%	67%
岡山市	48,486	8.9%	56,802	-2.7%	73,747	0.9%	59,901	3.1%	80%
明石市	43,667	2.1%	55,700	-5.6%	76,688	2.9%	61,424	4.5%	82%

## 不動産関連のトラブル事例 その13

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

今回は、「隣人とのトラブル」に関する事例をご紹介します。事例は、平成13年9月、本物件を売却しようとした業者Z(元付)に媒介を依頼し、Xは、業者B(客付)に購入の媒介を依頼した。平成14年3月3日午前、ZとBが本物件の別の購入希望者と現地を訪れたところ、Aの苦情でこの取引は流れたが、同日午後、Xが子供と現地を訪れたときはAからの苦情はなく、Zから「重要事項説明書」および「西側隣接地の住人より、騒音等による苦情がある」との記載のある「物件状況等報告書」

◆事案の概要◆  
 今回は、「隣人とのトラブル」に関する事例をご紹介します。事例は、平成13年9月、本物件を売却しようとした業者Z(元付)に媒介を依頼し、Xは、業者B(客付)に購入の媒介を依頼した。平成14年3月3日午前、ZとBが本物件の別の購入希望者と現地を訪れたところ、Aの苦情でこの取引は流れたが、同日午後、Xが子供と現地を訪れたときはAからの苦情はなく、Zから「重要事項説明書」および「西側隣接地の住人より、騒音等による苦情がある」との記載のある「物件状況等報告書」

◆判決のまとめ◆  
 隣人とのトラブルは、様々なものがあり、プライバシーにも配慮しなければならぬが、本判決は客観的事実を述べるにすぎないから、法的に問題を生じるおそれはない等として、媒介業者の説明義務違反を認め、Xの損害を売買代金2,280万円の20%相当額として、Y及びZに支払いを命じている。

※出典：国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

## 役員室だより

株式会社ケイアイホールディングス  
 AM事業部 課長 井上愛子



(株)ケイアイホールディングス AM事業部 課長 井上愛子

### 建築現場28年の管理スキルを活かし、不動産開発から関わる事業に挑戦。

前職で私は、建築関係会社の工事部長をさせてもらっていましたが、それほど大きくなかったです。会社で設計からプラン、コーディネート、積算、施工管理までの一連の仕事を一人で切り盛りしていました。

ケイアイへグループの役員の方々とはい前からお会いして、何度もお会いしている内に、半ば冗談でこの会社への転職話をしました。今、勢いのあるこの会社で働けたら、どんなにやりがいがあるだろうかと思っていました。その内にだんだんとその気になり現在に

「役員室だより」でもその一方、28年間もお世話になった会社を辞めるのは、身を切られるような思いでした。昨年7月1日に入社したばかりですが、この会社での仕事を私のビジネスライフの集大成にしたいと思っています。もしかしたら、これまでの人生の中で今が最高潮かもしれません。(笑)

現在は、AM事業部で不動産開発から関わった事業展開の可能性を検討中です。これこそ、私がこれまで携わってきた建築土木工事の積算能力と管理能力を活かされる仕事です。役員の皆さまの支援に感謝してこそ、今の私があります。今まで培ってきたスキルで何ができるか、そして新たに獲得したスキルで何が

#### 井上 愛子プロフィール

- ・生年月日/1961年7月18日
- ・出身地/岡山県
- ・特技/料理
- ・趣味/仕事
- ・座右の銘/愛と感謝

## 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 17



岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田洋介

「いよいよ『マイナンバー』がやってきます②」  
 皆様こんにちは。10月には「マイナンバー」を巡る厚労省の汚職事件が発覚しました。市場規模が1兆円とも言われている「マイナンバー」です。汚職事件も起きてしまうわけですね(絶対にいけません)。ところで皆様の「医療カルテ」への導入はもう「マイナンバー」が届きましたか? 10月中旬までに私がお会いした中で「マイナンバー」が届いたという方は一人もいらっしゃらなかったです。「本当に大丈夫?」という不安の声も多いですが、今のところ「延期」の話は無いので予定通り走り出すと思います。デメリットばかり言われている「マイナンバー」ですが、国民にとってメリットはありますので、津波で病院の「医療カルテ」が壊れてしまっている「医療カルテ」の置きかきとなったのは「東日本大震災」と言われています。津波で病院の「医療カルテ」が壊れてしまっている「医療カルテ」の置きかきとなったのは「東日本大震災」と言われています。